

17 Ιουλίου, 1995

[ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ/στής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΠΕΤΕΒΗΣ,

Αιτητής,

v.

ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΣ ΓΕΡΜΑΣΟΓΕΙΑΣ,

Καθ' ων η αίτηση.

(Υπόθεση Αρ. 744/93)

Οδοί και Οικοδομές — Αίτηση διαχωρισμού ακίνητης ιδιοκτησίας — Άρθρο 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ. 96, όπως τροποποιήθηκε — Ανάλυση — Περιστάσεις στην κριθείσα περίπτωση.

5

Προσφυγή βάσει του Άρθρου 146 του Συντάγματος — Αντικείμενο — Εκτελεστή διοικητική πράξη — Μη εκτελεστή η απάντηση επί αιτήματος διαχωρισμού κτήματος στην κριθείσα περίπτωση — Παρά ταύτα ακυρώθηκε η καθυστέρηση της διοίκησης να αποφασίσει.

10

Ο αιτητής προσέβαλε με την παρούσα προσφυγή, η οποία ήταν η τελευταία από περισσότερες για το ίδιο θέμα, την απάντηση που έλαβε μετά πάροδο ετών ως προς αίτηση διαχωρισμού του τεμαχίου του που υπέβαλε προς τους καθ' ων η αίτηση.

15

Το Ανώτατο Δικαστήριο, ακυρώνοντας την επίδικη απόφαση, αποφάσισε ότι:

1. Όταν υποβάλλεται αίτηση βάσει των προνοιών του Νόμου η διοίκηση δεν είναι υπόχρεη να αποδεχθεί τα σχέδια, οικοδομής ή διαχωρισμού κτήματος ανάλογα με την περίπτωση, όπως αυτά προτείνονται. Δικαιούται να απορρίψει την αίτηση καθ' ολοκληρίαν, ή να εκδώσει την άδεια επιβάλλοντας σ' αυτή τους όρους που κρίνει σκόπιμον να τηρηθούν. Και στις δύο περιπτώσεις η απόφαση ελέγχεται από το διοικητικό δικαστήριο.

20

25

Το Άρθρο 8 του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου,

Κεφ. 96, εισάγει και μια άλλη διαδικασία. Βάσει των διατάξεών του η αρμόδια αρχή μπορεί να απαιτήσει την μετατροπή των υποβληθέντων σχεδίων για τους σκοπούς που ρητά προβλέπονται στο άρθρο. Ο αιτητής μπορεί ή να υιοθετήσει τις προτάσεις της αρμόδιας αρχής ή να εμμένει στα σχέδια της αιτήσεώς του. Η διοίκηση οφείλει τότε να δώσει μια από τις δυο λύσεις που έχει, ώστε να εκδώσει την τελική της απόφαση επί της υποβληθείσας αιτήσεως, είτε δηλαδή να την απορρίψει ή να εκδώσει την άδεια με τους όρους που κρίνει σκόπιμο να επιβάλει.

2. Στην παρούσα περίπτωση δεν ελήφθη απόφαση επί της αιτήσεως διαχωρισμού, όπως έχει υποβληθεί. Δεν έχει όμως απορριφθεί εξ' ολοκλήρου η αίτηση. Αντίθετα γίνεται αποδεκτή, προτείνεται όμως στον αιτητή να υιοθετήσει σχέδιο διαχωρισμού που ενέκρινε το Συμβούλιο. Ο αιτητής προδήλως δεν το αποδέχεται, εξ ου και η παρούσα προσφυγή. Όμως, η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη. Ακόμη δεν ελήφθη απόφαση μέσα στην έννοια που επεξηγείται πιο πάνω.

3. Κρίνεται πως είναι νόμιμο να θεωρηθεί ότι το αιτητικό στην προσφυγή στρέφεται και εναντίον της άρνησης του Συμβουλίου να εκδώσει τελική και εκτελεστή απόφαση επί της αιτήσεως, ώστε ο αιτητής να προσφύγει στο Δικαστήριο επί της ουσίας της απόφασης, αν το επιθυμεί.

4. Η άρνηση του Συμβουλίου να εκδώσει τελική εκτελεστή απόφαση επί της αιτήσεως του προσφεύγοντος κηρύσσεται άκυρη. Επιδικάζονται στον αιτητή Λ.Κ.300 έξοδα.

Η προσφυγή επιτυγχάνει με £300 έξοδα.

Προσφυγή.

Προσφυγή εναντίον της άρνησης του καθ' ου η αίτηση Συμβουλίου να εκδώσει τελική απόφαση σχετικά με αίτηση του αιτητή ημερομηνίας 6.6.1985 για διαχωρισμό του κτήματός του.

Ι. Νικολάου, για τον Αιτητή.

Κ. Χ'Αθανασίου για Γ. Κακογιάννη, για τους Καθ' ων η αίτηση.

Cur. adv. vult.

ΑΡΤΕΜΙΔΗΣ, Δ.: Ο αιτητής υπέβαλε από τις 6.6.1985 αίτηση διαχωρισμού του κτήματος του. Έκτοτε οι καθ' ων, το Συμβούλιο

Βελτιώσεως Γερμασόγειας, τον ταλαιπωρούν γιατί δεν παίρνουν σαφή απόφαση, θετική ή αρνητική, επί της αιτήσεως. Βέβαια από τη μελέτη του φακέλου διαπιστώνει κανείς τα αντικειμενικά δεδομένα που συνδέραμαν σ' αυτή την κατάσταση. Αυτά είναι από τη μια μεριά η επιθυμία του πολίτη να αναπτύξει την ακίνητη ιδιοκτησία του, σε μια εξελισσόμενη τουριστική και οικιστική περιοχή, και από την άλλη οι προσπάθειες της διοίκησης να ελέγξουν την ανάπτυξη με κατάλληλα ρυθμιστικά σχέδια για το καλόν της περιοχής και του συνόλου, εφαρμόζοντας τις διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, Κεφ.96, όπως έχει επανειλημμένα τροποποιηθεί. Τέσσερα χρόνια λωιπόν μετά την υποβολή της αιτήσεως διαχωρισμού, στις 2.9.89, το Συμβούλιο απάντησε στον αιτητή, εκφράζοντας ταυτόχρονα τη λύπη του για την καθυστέρηση, πως δεν ελήφθη απόφαση επί της αιτήσεώς του γιατί τα σχέδια διαχωρισμού που πρότεινε προσέκρουαν στο προτεινόμενο γενικό οδικό δίκτυο της περιοχής. Γι' αυτό και τον προέτρειπαν να υποβάλει νέα σχέδια αφού πρώτα επικοινωνούσε με το Τμήμα Πολεοδομίας. Προσεβλήθη η απόφαση αυτή του Συμβουλίου (Προσφυγή 870/89), αλλά η αίτηση απερρίφθη πρωτοδίκως γιατί κρίθηκε πως η επίδικη απόφαση ήταν προπαρασκευαστική και όχι εκτελεστή. Εκκρεμεί εναντίον της πρωτόδικης απόφασης η Έφεση 1459.

Η ουσία της υπόθεσης είναι γιατί το Τμήμα Πολεοδομίας προτείνει από το 1995 την κατασκευή στην περιοχή δρόμου πρωταρχικής σημασίας πλάτους 62 ποδών. Η όδυσή του επηρεάζει και το κτήμα του αιτητή. Υπήρχε όμως διαφορά μεταξύ του Τμήματος Πολεοδομίας και του Συμβουλίου τόσο σε ό,τι αφορά την όδευση του δρόμου, αλλά και για το πλάτος του, με πρόταση από το Συμβούλιο να είναι 42 πόδια. Ακολούθησαν επανειλημμένες συσκέψεις και συζητήσεις προς επίλυση της διαφοράς. Φαίνεται πως βρέθηκε κοινό έδαφος ώστε το πλάτος του δρόμου να είναι 42 πόδια στο μεγαλύτερο τμήμα του και 54 στο υπόλοιπο.

Στο μεταξύ όμως η αίτηση του προσφεύγοντος παρέμενε μόλις υπό εξέταση. Όταν διευθετήθηκε το ζήτημα της όδευσης και πλάτους του δρόμου, ο Έπαρχος Λεμεσού με επιστολή του στον αιτητή του πρότεινε να υποβάλει νέα σχέδια διαχωρισμού για τη δημιουργία 14 οικοπέδων, χώρων πρασίνου κ.λπ. Πάλιν ο αιτητής προσέφυγε εναντίον αυτής της απόφασης (Προσφυγή 870/89). Η αίτησή του έγινε αποδεκτή, για το λόγο όμως ότι η επίδικη απόφαση λήφθηκε από αναρμόδιο όργανο, τον Έπαρχο Λεμεσού, και όχι το Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερμασόγειας. Μετά την απόφαση του Δικαστηρίου το Συμβούλιο εξήτασε πάλιν το θέμα και υιοθέτησε το σχέδιο διαχωρισμού που ετοίμασε το

Τμήμα Πολεοδομίας. Στις 29.2.93 το Συμβούλιο κάλεσε εγγράφως τον αιτητή να αποδεχθεί το σχέδιο τούτο, ώστε να εκδοθεί άδεια διαχωρισμού του κτήματος του σύμφωνα με αυτό.

- 5 Είμαι πρόσφορο να αντιγράψω εδώ το περιεχόμενο της πιο πάνω επιστολής, που είναι και το αντικείμενο της προσφυγής.

10 "Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και επισυνάπτω αντίγραφο νέου σχεδίου για διαχωρισμό του τεμαχίου σας το οποίο ετοίμασε ο Επαρχιακός Λειτουργός Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και ενέκρινε το Συμβούλιο Βελτιώσεως Γερμασόγειας για ενημέρωση και υιοθέτηση.

15 Παρακαλώ όπως μελετήσετε το εν λόγω σχέδιο και πληροφορήσετε γραπτώς το Γραφείο μου κατά πόσο το αποδέχεσθε, υποβάλλοντας μαζί και τα πιο κάτω σχέδια για περαιτέρω προώθηση της αίτησής σας:

20 α) δέκα χωρομετρικά σχέδια (όχι φωτοτυπίες) τα οποία να είναι ακριβώς τα ίδια με αυτό αυτά που σας στέλλω και το οποίο πρέπει να μου επιτρέψετε, και

25 β) δέκα αρχιτεκτονικά σχέδια σε κλίμακα 1:1000 στα οποία να φαίνεται ο νέος διαχωρισμός όπως ετοιμάστηκε από το Γραφείο μου."

30 Ο δικηγόρος του Συμβουλίου εισηγείται, προδικαστικά, πως η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη, αλλά πρόταση συναινετικής διευθετήσεως. Το δε Συμβούλιο, συνεχίζει ο δικηγόρος, εφάρμοσε τη διαδικασία που προβλέπει το άρθρο 8 του Νόμου. Δεν απερρίφθη το αίτημα για διαχωρισμό. Αντίθετα ο δικηγόρος του αιτούντος υποβάλλει πως η αίτηση για διαχωρισμό δεν γίνεται αποδεκτή. Το περιεχόμενο της

35 πως η υποβληθείσα αίτηση διαχωρισμού έχει απορριφθεί.

40 Η υπόθεση με προβλημάτισε πολύ λόγω των ιδιαιτεροτήτων των συνθηκών της, που πολύ συνοπτικά παραθέτω πιο πάνω. Θα προσπαθήσω να καταλήξω στο πιο ορθό αποτέλεσμα, αφού ασχοληθώ πρώτα με τις νομοθετικές διατάξεις που έχουν άμεση εφαρμογή στα υπό συζήτηση θέματα.

Το άρθρο 8 του Νόμου προβλέπει:

"Προ της χορηγήσεως αδείας δυνάμει του άρθρου 3, η αρμόδια αρχή δύναται να απαιτήσει την προσαγωγήν τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών ή δύναται να απαιτήσει όπως δοθή τοιαύτη περιγραφή της σκοπούμενης εργασίας ως ήθελε φανή αναγκαίον και επιθυμητόν εις αυτήν και δύναται να απαιτήσει την μετατροπήν των τοιούτων σχεδίων, σχεδιαγραμμάτων και υπολογισμών του ούτω προσαχθέντων, ειδικώς-

.....
(δ) επί τω σκοπώ διασφαλίσεως της περαιτέρω βελτιώσεως του οδικού δικτύου της περιοχής." 10

Ενώ το 9(1) (γ) ν και νι:

9.-(1)(γ) εν σχέσει προς την διάνοξιν ή διαίρεσιν οιασδήποτε γαίας δι' οικοδομικούς σκοπούς, όρους ως προς - 15

(ν) την κατασκευήν οδών, γεφυρών, μικρών γεφυριών, παροδίων οχετών και πεζοδρομίων·

(νι) την διεύρυνσιν οιασδήποτε οδού μετά της οποίας συνορεύει η γη εις την οποίαν αφορά η αίτησις· 20

Η άποψη μου επί των νομικών ερωτημάτων που εγείρονται ακολουθεί: Όταν υποβάλλεται αίτηση βάσει των προνοιών του Νόμου η διοίκηση δεν είναι υπόχρεη να αποδεχθεί τα σχέδια, οικοδομής ή διαχωρισμού κτήματος ανάλογα με την περίπτωση, όπως αυτά προτείνονται. Δικαιούται να απορρίψει την αίτηση καθ' ολοκληρίαν, ή να εκδώσει την άδεια επιβάλλοντας σ' αυτή τους όρους που κρίνει σκόπιμον να τηρηθούν. Και στις δυο περιπτώσεις η απόφαση ελέγχεται από το διοικητικό δικαστήριο. 25 30

Το άρθρο 8 του Νόμου εισάγει και μια άλλη διαδικασία. Βάσει των διατάξεών του η αρμόδια αρχή μπορεί να απαιτήσει την μετατροπή των υποβληθέντων σχεδίων για τους σκοπούς που ρητά προβλέπονται στο άρθρο. Ο αιτητής μπορεί ή να υιοθετήσει τις προτάσεις της αρμόδιας αρχής ή να εμμένει στα σχέδια της αιτήσεώς του. Η διοίκηση οφείλει τότε να δώσει μια από τις δυο λύσεις που έχει, ώστε να εκδώσει την τελική της απόφαση επί της υποβληθείσης αιτήσεως, είτε δηλαδή να την απορρίψει ή να εκδώσει την άδεια με τους όρους που κρίνει σκόπιμο να επιβάλει. 35 40

Στην παρούσα περίπτωση δεν ελήφθη απόφαση επί της αιτήσεως διαχωρισμού, όπως έχει υποβληθεί. Δεν έχει όμως απορριφθεί εξ' ολοκλήρου η αίτηση. Αντίθετα γίνεται αποδεκτή, προ-

5 τείνεται όμως στον αιτητή να υιοθετήσει σχέδιο διαχωρισμού που ενέκρινε το Συμβούλιο. Ο αιτητής προδήλως δεν το αποδέχεται, εξ ου και η παρούσα προσφυγή. Όμως, η προσβαλλόμενη απόφαση δεν είναι εκτελεστή διοικητική πράξη. Ακόμη δεν ελήφθη απόφαση μέσα στην έννοια που επεξηγώ πιο πάνω.

10 Δεν είμαι όμως διατεθειμένος, ενόψει των ιδιαιτέρων περιστατικών της υπόθεσης να απορρίψω, χωρίς άλλο, την προσφυγή. Κρίνω πως είναι νόμιμο να θεωρηθεί ότι το αιτητικό στην προσφυγή στρέφεται και εναντίον της άρνησης του Συμβουλίου να εκδώσει τελική και εκτελεστή απόφαση επί της αιτήσεως, ώστε ο αιτητής να προσφύγει στο Δικαστήριο επί της ουσίας της απόφασης, αν το επιθυμεί.

15 Η άρνηση επομένως του Συμβουλίου να εκδώσει τελική εκτελεστή απόφαση επί της αιτήσεως του προσφεύγοντος κηρύσσεται άκυρη. Επιδικάζονται στον αιτητή £300 έξοδα.

*Η προσφυγή επιτυγχάνει με £300
έξοδα.*